

Nájemní smlouva

(evidovaná u Pronajímatele pod č. **03003018823** a u Nájemce pod č.)

Město Třebíč, se sídlem v Třebíči, Karlovo nám. 55, zastoupené Milošem Hrůzou, místostarostou, pověřeným k podpisu smlouvy na základě usnesení zastupitelstva města č. 9/5/ZM/2018 ze dne 20.10.2022

IČ: 00290629

DIČ: CZ00209609

Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č. ú. 6627950277/0100, v. s. 9056018823

(dále jen Pronajímatel)

a

MIFRE SOLAR s. r. o.

se sídlem: Javorová 1018, 674 01 Třebíč

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 133046

IČ: 19105509

DIČ: CZ19105509

Datová schránka: gqw38a3

zastoupena: Františkem Vágnerem, jednatelem

(dále jen Nájemce)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jako „**smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**smluvní strana**“) uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto Nájemní smlouvu (dále jen „**smlouva**“):

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímateli náleží vlastnické právo k pozemku parc. č. st. 5479, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22.005 m², v obci Třebíč, zapsanému na LV č. 10001 pro k. ú. Třebíč vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč. Součástí tohoto pozemku je budova č. p. 836, objekt občanské vybavenosti, na adrese Třebíč, Kpt. Jaroše (dále jen „**Budova**“). Budovu užívá na základě smlouvy o výpůjčce č. 0305010114 ze dne 20.05.2014 příspěvková organizace Základní škola Třebíč, ul. Kpt. Jaroše 836, IČ 60418583 (dále jen Provozovatel), za účelem zajišťování předmětu činnosti v souladu se zřizovací listinou.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn část Budovy, která je součástí předmětného pozemku, Nájemci pronajmout, a že tento pozemek není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání Nájemcem dle této smlouvy.

II.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k užívání v/na Budově tyto střechy:
 - střechu pavilónu **K 1-O** Budovy o výměře 180,23 m²;
 - střechu pavilónu **K 4-O** Budovy o výměře 168,75 m²;
 - střechu pavilónu **S 4-Z** Budovy o výměře 606,97 m²;
 - střechu pavilónu **ŠM-4** Budovy o výměře 797,04 m²;
 - střechu pavilónu **TD3** Budovy o výměře 1.322,02 m²;
 - střechu pavilónu **UKV 14-O** Budovy o výměře 426,51 m²;
 - střechu pavilónu **UO-22** Budovy o výměře 727,35 m²;
 - střechu pavilónu **UV-132-O** Budovy o výměře 649,62 m²;za účelem instalace a umístění fotovoltaické elektrárny včetně veškerých součástí a příslušenství o celkovém nainstalovaném výkonu **100 kWp** (dále jen FVE) a

prostory v/na Budově, pro umístění technologického vybavení, nezbytného k provozu fotovoltaických panelů.

2. Elektrická energie, vyprodukovaná fotovoltaickou elektrárnou, bude dodávána do distribuční soustavy společnosti EG.D. a. s.
3. Fotovoltaická elektrárna bude po celou dobu trvání nájmu ve vlastnictví Nájemce. Pokud o to Nájemce požádá, poskytne mu Pronajímatel součinnost k provedení zápisu výhrady vlastnického práva do katastru nemovitostí podle § 508 občanského zákoníku.
4. **Jednotlivé střechy podle čl. II. odst. 1 této smlouvy tvoří předmět nájmu** (dále jen „**Předmět nájmu**“). Situace střech je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1. Smluvní strany shodně prohlašují, že Předmět nájmu a jeho účel, tak jak je specifikován touto smlouvou, je vymezen dostatečně jasně, určitě a srozumitelně.
5. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i prostory Budovy, které jsou nezbytné k naplnění účelu této smlouvy (např. k přístupu do/k Předmětu nájmu).

III.

Stav Předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav Předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu shora uvedenému, a že Předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

IV.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou v trvání do 31.12.2038 s platností ode dne podpisu této smlouvy a účinnosti ode dne převzetí Předmětu nájmu.

V.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit nájemné ode dne převzetí Předmětu nájmu od Pronajímatele, uvedeného v předávacím protokolu.
2. Ode dne předání a převzetí do zahájení výroby elektrické energie činí roční nájemné 10.000 Kč.
3. Od zahájení výroby elektrické energie bude činit roční nájemné 5.000 Kč na každých instalovaných 10 kWp, minimálně však 50.000 Kč.
4. Částka 5.000 Kč na instalovaných 10 kWp, dohodnutá v odstavci 2, podle odstavce 3 tohoto článku, bude pravidelně ročně automaticky navýšována o částku odpovídající příslušné míře inflace v ČR vykazované příslušným statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Tedy vždy počátkem kalendářního roku zjistí Pronajímatel uznanou míru inflace pro ČR za předchozí kalendářní rok a o tuto částku se automaticky výše minimálního ročního nájemného z předchozího roku s účinností na tento kalendářní rok navýší. Pronajímatel novou výši nájemného písemně sdělí Nájemci do 01.03. každého roku. Nájemce se zavazuje, že novou výši nájemného bude respektovat.
5. Nájemné bude hrazeno Nájemcem jedenkrát ročně, vždy za kalendářní rok, a to na základě faktury – daňového dokladu, který Pronajímatel vystaví a zašle Nájemci do 31.03. každého roku.
6. V souladu s platnými právními předpisy bude k nájemnému připočítávána příslušná sazba DPH. DUZP se považuje za uskutečněné dnem vystavení daňového dokladu. Daňový doklad za první období nájmu vystaví a zašle Pronajímatel Nájemci do 30 dnů od předání Předmětu nájmu.
7. Splatnost faktury činí patnáct (15) dnů od doručení faktury Nájemci. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů, bude obsahovat

finanční kód lokality uvedený v záhlaví této smlouvy a bude zasílána do datové schránky Nájemce (datová schránka: gqw38a3).

V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je Nájemce oprávněn vrátit ji Pronajímateli k opravě nebo k doplnění, a to v průběhu doby stanovené pro zaplacení faktury. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti takové faktury a nová lhůta splatnosti začne plynout doručení opravené faktury zpět Nájemci.

8. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o změně účtu, na nějž má být hrazeno nájemné. Pro vyloučení všech pochybností se má za to, že uvedení jiného čísla účtu na daňovém dokladu – faktuře, vystaveném Pronajímatelem, v souladu s touto smlouvou a doručeném Nájemci, je oznámením změny účtu dle tohoto odstavce.
9. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení z dlužné částky (s jejíž úhradou je Nájemce v prodlení) ve výši stanovené zvláštním právním předpisem. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce se nedostane do prodlení s úhradou nájemného v případě, že neobdrží řádný daňový doklad vystavený Pronajímatelem.

VI.

Umístění a instalace Zařízení

1. Nájemce je povinen zajistit na své náklady odborné posouzení způsobilosti střechy pro umístění fotovoltaických panelů z hlediska nosnosti střechy, uchycení panelů, zabezpečení proti pádu apod.
2. Nájemce je povinen zajistit na své náklady veškerá povolení, schválení, souhlasy, licence, ohlášení, revizní zprávy a další doklady, nezbytné pro instalaci FVE a její uvedení do provozu. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci při obstarávání těchto dokladů potřebnou součinnost
3. Nájemce je povinen provést instalaci FVE tak, aby na předmětu nájmu a pozemku nedocházelo ke škodám a za tím účelem je povinen sjednat pojištění odpovědnosti za škodu s pojistným plněním minimálně ve výši 5.000.000 Kč.
4. Nájemce na vlastní náklady provede instalaci FVE na Předmětu nájmu nejpozději do dvou let od předání Předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn provádět instalaci FVE v pracovních dnech od 8:00 h do 16:00 h.
5. Nájemce je dále povinen zajistit, aby Pronajímatel, stejně jako uživatelé prostor v základní škole a vlastníci přilehlých pozemků a budov, zejména bytů v bytových domech nebyli rušeni ve výkonu svých práv nadměrným hlukem nad míru přiměřenou poměrům.
6. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci přístup na pozemek a do společných prostor budovy č. p. 836 za účelem instalace FVE. Náklady na spotřebu elektrické energie při instalaci FVE nese Nájemce.
7. Pronajímatel je povinen umožnit osobám příslušným ke kontrole technického stavu FVE (stavebnímu úřadu ERÚ, SEI), jakož i osobám, které Nájemce využije k plnění svých závazků, vyplývajících z této smlouvy.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti Nájemce
 - a) Nájemce bude s Předmětem nájmu řádně zacházet a bude dbát o jeho dobrý stav, učiní opatření k zabránění jeho poškození. Nájemce je oprávněn využívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelům daným touto smlouvou.
 - b) Všechny případné budoucí stavební úpravy Předmětu nájmu znamenající jeho rozšíření musí být předloženy Pronajímateli písemně ke schválení, a to před zahájením úprav. Pronajímatel se zavazuje písemně se vyjádřit k takovému návrhu ve lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů ode dne jeho předložení. Náklady na tyto případné budoucí stavební úpravy znamenající rozšíření Předmětu nájmu uhradí Nájemce, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

- c) Nájemce je povinen upozornit Pronajímatele a Provozovatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod Pronajímateli. Stejnou povinnost má i Pronajímatel vůči Nájemci. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.
- d) Nájemce je oprávněn po celý rok, dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu užívat Předmět nájmu a dále je oprávněn za účelem přístupu k Předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory. Přístup k Předmětu nájmu je zajištěn po venkovních požárních žebřících a do Budovy je Nájemce oprávněn vstoupit výjimečně pouze s předchozím souhlasem Provozovatele.
- e) Nájemce je povinen k písemné výzvě Pronajímatele umožnit Pronajímateli přístup k Předmětu nájmu a poskytnout mu aktuální informace o užívání Předmětu nájmu a o FVE.
- f) Nájemce je povinen se o Předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře.
- g) Nájemce je povinen zajišťovat průběžnou běžnou údržbu Předmětu nájmu.
- h) Nájemce není oprávněn instalací a provozováním FVE narušovat provoz Budovy. Pokud by Nájemce instalací nebo provozem FVE způsobil komukoli jakoukoli újmu/škodu, tuto je povinen odstranit/nahradit bez zbytečného prodlení.

2. Práva a povinnosti Pronajímatele

- a) Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání neprodleně po předložení příslušného povolení k instalaci FVE.
- b) Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním Předmětu nájmu spojen a zajistit Nájemci nerušený výkon nájemního práva.
- c) Pronajímatel má právo vstupu do Předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie FVE, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takovýto vstup neprodleně oznámí Nájemci. Pronajímatel je povinen v případě vstupu dle předchozí věty řídit se písemnými pokyny Nájemce, které byly Pronajímateli předány Nájemcem ke dni uzavření této smlouvy.
- d) Pro případ převodu vlastnického práva k FVE si smluvní strany sjednávají předkupní právo ve prospěch Pronajímatele. Nájemce je v případě zamýšleného prodeje FVE, umístěného na Předmětu nájmu, povinen zajistit vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně předmětného FVE, a nejvýše za tuto cenu pronajímateli FVE ke koupi nabídnout. Pokud Pronajímatel předkupního práva nevyužije do 6 měsíců od učinění nabídky, předkupní právo zaniká.

X.

Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, a před uplynutím této doby může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí nebo písemným odstoupením od smlouvy.
2. Smluvní strany ujednaly, že Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany ujednaly, že Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku a dále z důvodů ukončení provozování FVE na pronajatých plochách (např. v případě prodeje FVE).
4. Výpovědní doba je tři (3) měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Smluvní strany dojednaly, že na doručení písemností a lhůty s tím spojené se použijí příslušná ustanovení občanského soudního řádu, včetně ustanovení o náhradním doručení.

5. Ustanovení § 2223 občanského zákoníku se neuplatní pro případ, že Nájemce vypoví tuto smlouvu z důvodu dle odst. 3 tohoto článku.
6. Smlouva může být také ukončena písemným odstoupením jedné smluvní strany z důvodu porušení smlouvy druhou smluvní stranou podstatným způsobem v souladu s ust. § 2002 odst. 1 občanského zákoníku, a to s účinností ke dni doručení odstoupení druhé smluvní straně.

XI.

Vypořádání při skončení nájmu

Při ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a Pronajímatelem schváleným stavebním úpravám, pokud nebude pro stavební úpravy ujednáno jinak. Nájemce je povinen řádně vrátit Pronajímateli Předmět nájmu první den po skončení tohoto nájemního vztahu, a pokud byl nájemní vztah ukončen odstoupením, do třiceti (30) dnů ode dne skončení tohoto nájemního vztahu. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájemného) bude provedeno do šedesáti (60) kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

V případě prodlení Nájemce s řádným vrácením Předmětu nájmu Pronajímateli je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení.

XII.

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy, a že ke dni podpisu této smlouvy nejsou Pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí Nájemce uzavřít tuto smlouvu.
2. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinny se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného – bude řešeno dodatkem této smlouvy. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

XIII.

Kontaktní údaje

1. **Pronajímatel:** Město Třebíč
Adresa pro doručování: Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč
Kontaktní osoba: Radka Bártová
Tel.: 568 896 143
E-mail: radka.bartova@trebic.cz
Datová schránka: 6pub8mc
2. **Nájemce:** MIFRE SOLAR s. r. o.
Adresa pro doručování: Javorová 1018, 674 01 Třebíč
Kontaktní osoba: Pavel Novák
Tel.: +420 724 461 085
E-mail: pavel.novak@mifre.cz

Datová schránka: gqw38a3

3. **Provozovatel:** Základní škola Třebíč ul. Kpt. Jaroše 836
Adresa pro doručování: Kpt. Jaroše 836, 674 01 Třebíč
Kontaktní osoba: Mgr. Karel Dolák
Tel.: 568 826 052
E-mail: k.dolak@zsjarose.cz
Datová schránka: gpkqiqy
4. V případě jakýchkoli změn v odst. 1. a 2. tohoto článku jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této smlouvě a postačí pouze písemné sdělení druhé smluvní straně.
5. Smluvní strany ujednaly, že písemnosti související s tímto smluvním vztahem budou Nájemci doručovány do jeho datové schránky, uvedené v záhlaví smlouvy.

XIV. Závěrečná ujednání

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Je-li v této smlouvě ujednána smluvní pokuta, má věřitel i právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
3. Jsou-li v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást. Nedílnou součástí této smlouvy je její Příloha č. 1 – situace střech.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) výtiscích s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení, Nájemce a Provozovatel obdrží po jednom (1) vyhotovení.
5. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění smlouvy zajistí Pronajímatel nejpozději do tří pracovních dnů po podpisu smlouvy.
6. Dostane-li se konkrétní ustanovení této smlouvy do rozporu s platnou právní úpravou, nezakládá to neplatnost celého tohoto smluvního vztahu a smluvní strany se v této části budou řídit platnou právní úpravou.
7. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě dohody smluvních stran, formou písemného dodatku ke smlouvě, jako dodatku výslovně označeného a pořadově číslovaného a to pokud v textu této smlouvy není pro konkrétní situaci výslovně ujednáno jinak.
Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu této smlouvy v návaznosti na změnu právní úpravy upravující nájem prostoru sloužícího k podnikání – bude provedeno formou dodatku smlouvy.
8. Smluvní strany souhlasí s tím, aby výše uvedená smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městem Třebíč, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovávány pro účely vedení evidence smluv. Dále prohlašují, že skutečnosti, uvedené ve výše uvedené smlouvě, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek
9. Nájemce bere na vědomí, že ve smyslu ustanovení zákona č. 101/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Pronajímatel zpracovává a shromažďuje osobní údaje o něm (ní) za účelem realizace této smlouvy tak, jak je v této smlouvě specifikováno, případně i pro účely právních jednání v souvislosti s tímto smluvním vztahem.

10. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v účinném znění, což zajistí Pronajímatel.
11. Ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, se tato listina opatřuje doložkou tohoto znění: Potvrzuje se, že záměr města, zakotvený v této listině, byl zveřejněn v souladu s citovaným zákonem (vyvěšením na jeho úřední desce a také současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup) dne 16.03.2023 na dobu 15 dnů. O tomto právním jednání rozhodla za město Třebíč rada města Třebíče na své 16. schůzi dne 27.07.2023, č. usnesení 5/16/RM/2023.

V Třebíči dne 28.07.2023

za Pronajímatele:
Město Třebíč

.....
Miloš Hruža
místostarosta

V Třebíči dne 02.08.2023

za Nájemce:
MIFRE SOLAR s.r.o.

.....
Ing. František Vágner
jednatel

Příloha č. 1

k nájemní smlouvě, uzavřené mezi městem Třebíčí (Pronajímatelem) a společností MIFRE SOLAR s. r. o., IČ 19105509, (Nájemcem), kdy tato smlouva je u Pronajímatele evidována pod číslem **03003018823** a u Zhotovitele evidována pod číslem

SITUACE STŘECH

V Třebíči dne 28.07.2023

za Pronajímatele:
Město Třebíč

.....
Miloš Hruza
místostarosta

V Třebíči dne 02.08.2023

za Nájemce:
MIFRE SOLAR s.r.o.

.....
Ing. František Vágner
jednatel

ZÁKLADNÍ ŠKOLA TŘEBÍČ, KPT. JAROŠE 836
SITUACE STŘECH

ozn. pavilónu	orientační rozměry v m		plocha v m ²
K 1-O	16,55	10,89	180,23
K 4-O	12,50	13,50	168,75
S 4-Z	37,70	16,10	606,97
ŠM - 4	16,20	49,20	797,04
TD3	49,70	26,60	1 322,02
UKV 14-O	19,70	21,65	426,51
UO - 22	37,30	19,50	727,35
UV-132-O	17,30	37,55	649,62
			4 878,48

